



**Доклад**  
**на „АБВ Инвестиции“ ЕООД**  
**в качеството му на Довереник на облигационерите**  
**на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**  
ISIN код на емисията: BG2100009179  
Борсов код на емисията: 6SBA  
Емитент: „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
Период: 01.07.2024 г.- 30.09.2024 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на 08.06.2017 г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 08.05.2019г. През посочения период „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

**1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През третото тримесечие на 2024г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ запазва дейността си като дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за посочения период.

**1.1 Анализ на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

Към 30.09.2024 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 78 541 хил. лв. и отбелязва спад от 5.57% спрямо предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q3 2024</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Δ Q3 2024</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q2 2024</b>	<b>към 30.09.2024 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	49131	49131	0.00%	62.55%
Инвестиции в дъщерни дружества	21108	21108	0.00%	26.88%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>70 240</b>	<b>70 240</b>	<b>0.00%</b>	<b>89.43%</b>

**Текущи активи**

Търговски и други вземания	6153	11021	-44.17%	7.83%
Вземания от предприятията от групата	1827	1667	9.60%	2.33%
Парични средства	321	242	32.64%	0.41%
<b>Текущи активи</b>	<b>8 301</b>	<b>12 930</b>	<b>-35.80%</b>	<b>10.57%</b>

<b>Общо активи</b>	<b>78 541</b>	<b>83 170</b>	<b>-5.57%</b>	<b>100.00%</b>
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

През периода нетекущите активи остават без промяна. Текущите активи намаляват с 35.8%. Наблюдава се спад в търговските и други вземания. През периода ръст отбелязват вземанията от свързани лица и паричните средства.

**1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД ” АД СИЦ**

Собствен капитал и пасиви	Q3 2024 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q2 2024	% от СК и пасивите към 30.09.2024 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	29.77%
Премииен резерв	13668	13668	0.00%	17.40%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	1.11%
Натрупани печалби	14176	14286	-0.77%	18.05%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>52 096</b>	<b>52 206</b>	<b>-0.21%</b>	<b>66.33%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по банкови заеми	14519	16072	-9.66%	18.49%
Задължения по облигационни заеми	0	1956	-100.00%	0.00%
Задължения към групата	100	100	0.00%	0.13%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>14 619</b>	<b>18 128</b>	<b>-19.36%</b>	<b>18.61%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.98%
Задължения по банкови заеми	2050	1443	42.07%	2.61%
Търговски и други задължения	5864	7481	-21.61%	7.47%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>11 826</b>	<b>12 836</b>	<b>-7.87%</b>	<b>15.06%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>26 445</b>	<b>30 964</b>	<b>-14.59%</b>	<b>33.67%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>78 541</b>	<b>83 170</b>	<b>-5.57%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2024г. собственият капитал е в размер на 52 096 хил. лв., като спадът му спрямо края на предходното тримесечие е 0.21%. Промяната се дължи на негативното изменение във финансовия резултат през последното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 19.36%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по банкови и облигационни заеми. При текущите пасиви се наблюдава спад от 7.87%. Спад отбелязват търговските и други задължения.

Общо пасивите на дружеството през третото тримесечие на 2024г. намаляват с 14.59%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2024 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q3 2023
Приходи от наеми	900	1600	-43.75%
Други приходи	7500	-	
Разходи за материали	-2	-10	-80.00%
Разходи за външни услуги	-68	-66	3.03%
Разходи за персонала	-48	-48	0.00%
Други разходи	-143	-201	-28.86%
Балансова стойност на продадени активи	-5316	-	
<b>Печалба/ Загуба от оперативната дейност</b>	<b>2 823</b>	<b>1 275</b>	<b>121.41%</b>
Финансови приходи	-	454	-100.00%
Финансови разходи	-781	-936	-16.56%
<b>Финансови приходи/ разходи, нетно</b>	<b>-781</b>	<b>-482</b>	<b>62.03%</b>
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>2 042</b>	<b>793</b>	<b>157.50%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>2 042</b>	<b>793</b>	<b>157.50%</b>

Към края на третото тримесечие на 2024г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 2 823 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 1 275 хил. лв. през съответния период на 2023г. Нетните финансови разходи в края на третото тримесечие на 2024г. са в размер на 781 хил. лв., което представлява ръст от 62.03% на фона на 482 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на третото тримесечие на 2024г. е в размер на 2 042 хил. лв. През съответния период на 2023г емитентът е реализирал печалба от 793 хил. лв.

### 1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q3 2024	Q2 2024
Текуща ликвидност	0.7019	1.0073
Бърза ликвидност	0.7019	1.0073
Незабавна ликвидност	0.0271	0.0189
Абсолютна ликвидност	0.0271	0.0189

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност леко се подобряват.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q3 2024	Q2 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.1861	0.2180
Общ дълг/Активи	0.3367	0.3723
Общ дълг/Собствен капитал	0.5076	0.5931
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.5076	1.5931

Към 30.09.2024г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ е сключило със ЗАД "Армеец" договор за застраховка на всички плащания по облигационната емисия, срещу риска от неплащане в полза на Довереника на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

На проведено на 08.05.2019 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ е взето решение за промяна на довереника на облигационерите по емисия ISIN: BG2100009179 и за нов довереник е избран инвестиционен посредник АБВ Инвестиции ЕООД. На същото заседание на ОСО е взето решение за подмяна на обезпечението по посочената емисия облигации. Съгласно решението на ОСО за обезпечаване на емисията се предвижда да се учреди първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти: сгради с идентификатор 51500.505.260.2 и 51500.505.260.4. Имотите са подробно описани в Поканата за свикване на ОСО, обявена в Търговския регистър с акт на вписване 20190412091201/12.04.2019г., както и в протокола от приключилото Общо събрание на облигационерите от 08.05.2019 г. ОСО е дало съгласие след учредяване на ипотеката съобразно решението на ОСО да бъде прекратена застраховка „Разни финансови загуби“. Ипотеката върху посочените имоти е учредена през юни 2020г.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните средства в размер на 10 млн. евро са използвани от Дружеството за инвестиционна дейност, а именно придобиване на недвижими имоти.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е 4.5% фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция ISMA act/act.

Облигационният заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция : ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT). Главницата се изплаща на десет равни вноски от 1 000 000 EUR, дължими на датата на всяко лихвено плащане от четвъртата година на сключване на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Към датата на настоящия доклад Емитентът е изплатил всички суми, които са падежирали по облигациите до момента.

#### **4 Финансови показатели.**

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2024г. стойността на показателя е 0.3367 (**33.67%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2024г. стойността на показателя е **3.88**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2024г. стойността на показателя е **0.7**.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, в срок от 30 работни дни Емитентът ще предложи на Общо събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от ОС на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

**5 Обстоятельства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

21.11.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров